

**СЕКЦІЯ 5**  
**ЕКОНОМІЧНЕ ОБҐРУНТУВАННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ**  
**ІНВЕСТИЦІЙНИХ ТА ОРГАНІЗАЦІЙНО-ТЕХНОЛОГІЧНИХ РІШЕНЬ**  
**В БУДІВНИЦТВІ ТА ЗЕМЛЕУСТРОЇ**

**ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СОВРЕМЕННЫХ ИНФОРМАЦИОННЫХ**  
**ТЕХНОЛОГИЙ В ЗЕМЛЕОЦЕНОЧНЫХ ПРОЕКТАХ С**  
**ПРИМЕНЕНИЕМ КАПИТАЛИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ**

*Кадыкова И. Н. , Харьковский национальный университет городского хозяйства имени А. Н. Бекетова*

*Мироевская Е. В. , Национальный аэрокосмический университет имени Н.Е. Жуковского "ХАИ "*

Согласно Закону Украины «Об оценке земель» экспертная денежная оценка земельных участков проводится на основе следующих методических подходов: капитализация чистого операционного или рентного дохода от использования земельных участков, учет затрат на земельные улучшения; сопоставление цен продажи подобных земельных участков.

При использовании первых двух методов рыночная стоимость земельного участка зависит от величины ожидаемого дохода при наиболее эффективном использовании данного участка. Таким образом, если рассматриваемый земельный участок расположен в зоне, предназначенной для коммерческого использования, скорее всего наиболее эффективное его использование будет коммерческое использование. Однако применение данного метода часто составляет определенную сложность, т.к. требуется провести тщательный анализ денежных потоков (ожидаемых будущих доходов и расходов) возможных вариантов использования земельного участка. Наиболее обоснованным способом получения исходных данных часто является разработка соответствующего бизнес-плана.

Процесс это трудоемкий и требует не только больших затрат времени, но и наличия навыков экономанализа, так как необходимо анализировать большие объемы информации, собирать и обрабатывать которые без специализированного программного обеспечения крайне сложно. Поэтому все чаще для составления бизнес-плана используют разнообразные информационные технологии, предназначенные для автоматизации разных процессов планирования. Эксперту же при оценке земельного участка желательно провести расчеты разных вариантов его использования, т.е. разработать несколько бизнес-планов, что позволит сделать обоснованные выводы по результатам анализа и определить вариант наиболее эффективного использования земельного участка. Сделать это качественно в ограниченный промежуток времени практически невозможно без помощи автоматизированных систем.

Среди большого количества программных продуктов данного направления можно выделить разработанную консалтинговой компанией «Эксперт Системс» аналитическую систему Project Expert по автоматизированной разработке инвестиционных предложений и бизнес-планов независимо от его отраслевой принадлежности предприятия и масштабов деятельности. Программа позволяет существенно сократить временные затраты на разработку бизнес плана. В Project Expert на основе введенных пользователем исходных данных о планируемой операционной деятельности создаваемого предприятия автоматически рассчитываются необходимые финансовые показатели по международным стандартам UNIDO, и дается толкование их конкретным значениям.

Внутренняя логика системы достаточно проста и понятна даже пользователю, который имеет только общие понятия о финансовом анализе. Это важный пункт, поскольку при подготовке экспертов по экспертной денежной оценке земельных участков требование к слушателям – полное высшее образование любой отрасли знаний и направлению подготовки. Мы глубоко убеждены, что для эффективной работы эксперта по экспертной денежной оценке земельных участков необходимы более глубокие знания из отрасли экономики, чем в общеобразовательных курсах неэкономических направлений ВУЗовской подготовки. И прежде всего этот тезис основан на том, что при определении стоимости земельного участка предпочтительным (по международным стандартам оценки) является именно метод, основанный на капитализации денежных потоков от наиболее эффективного способа использования земельного участка, а оценщикам, имеющим неэкономическое базовое образование крайне сложно правильно применить такой подход к оценке.

Обращаясь к категориям теории управления проектами, констатируем, таким образом, наличие проблем государственного регулирования землеоценочной деятельности в вопросах управления качеством на стадиях его планирования и обеспечения. Процесс «подготовка экспертов по экспертной денежной оценке земельных участков» регламентируется нормативно-правовыми документами, программой подготовки экспертов по экспертной денежной оценке земельных участков в т.ч. И именно на содержание этого нормативного документа будут направлены наши рекомендации. Имеем на входе в процесс лиц с разнообразным базовым образованием, на выходе из процесса хотим получить эксперта, способного правильно вести землеоценочную деятельность согласно государственным стандартам.

Мы видим возможность частично снивелировать это разногласие между требованиями ко «входам» и «выходам», внедрив в процесс подготовки экспертов изучение современных программных продуктов экономической направленности, имеющих мощный встроенный справочный аппарат интерфейса, понятный широкому кругу пользователей, максимально автоматизирующих экономические расчеты при применении метода

капитализации земельной ренты – наиболее предпочтительного среди прочих с позиций определения реальной рыночной стоимости участка.

Например, речь может идти о программном продукте Project Expert, упомянутом выше. Результаты построенной в нем бизнес-модели отражаются в прогнозных финансовых отчетах: отчете о движении денежных средств (Cash-Flow), отчете о прибылях и убытках, балансе, таблицах прогнозных финансовых показателей, показателей эффективности инвестиций. Что более важно, программа также позволяет рассчитать ожидаемые доходы в прогнозный и постпрогнозный периоды. При определении будущих доходов в прогнозный период используется метод дисконтирования – приведение будущих денежных потоков к дате проведения оценки. В Project Expert есть возможность рассчитать ставку дисконтирования, используя одну из трех моделей: WACC (средневзвешенной стоимости капитала), CAPM (модели оценки капитальных активов), CSM (модели кумулятивного построения).

С помощью рассматриваемой системы эксперт также имеет возможность сравнить результирующие показатели нескольких проектов и обоснованно выбрать наиболее эффективный вариант использования земельного участка. При этом сравнительный анализ можно провести не только по финансовым показателям и показателям эффективности инвестиций, но и по всему спектру данных финансовых отчетов.

Таким образом, изучение и использование специализированного программного обеспечения поможет компенсировать недостаток экономических знаний на «входе» в процесс подготовки экспертов, значительно повысить качество на «выходе» и сделать применение методов оценки, основанных на капитализации земельной ренты, более популярными в отечественной экспертной практике. Для этого на стадии «планирование качества» необходимо внести соответствующие коррективы в программу подготовки экспертов, а в процессе исполнения на стадии «обеспечение качества» предусмотреть техническую возможность изучения подобных программных продуктов слушателями.